



Betreft Nota van Inlichtingen Horecavoorziening Baggelhuizerplas

21 september 2021

	Vraag	Antwoord
1.	Is er na de mogelijke twee keer verlenging van de overeenkomst een terugkoopgarantie?	Er is geen terugkoopgarantie. Het uitgangspunt is dat het paviljoen na 25 jaar financieel is afgeschreven. Er moet dus in de basis rekening gehouden worden met een terugverdientijd van 25 jaar.
2.	Zijn er mogelijkheden om een bedrijfskantoor te vestigen in het horecapaviljoen?	Het paviljoen krijgt de bestemming horeca. Het is niet de bedoeling dat er bedrijfs-/kantoorruimte in wordt gevestigd anders dan een (ondergeschikte) kantoorruimte gericht op de horecaexploitatie voor bijvoorbeeld administratieve werkzaamheden.
3.	Er hangt veel jeugd rond bij de Baggelhuizerplas doordat het een redelijk afgesloten terrein is. Is er sprake van veel criminaliteit?	Er komen inderdaad veel jongeren samen in het gebied; vooral op warme zomeravonden. Net als op andere plekken waar veel jongeren samenkomen, kan dit de nodige overlast opleveren. Op deze drukke avonden heeft het gebied extra aandacht van politie en handhaving. Er wordt verwacht dat wanneer er een nieuw, draaiend paviljoen en terras is en er meer levendigheid is, de overlast zal afnemen. Er wordt binnen gemeente Assen gewerkt aan een extra vorm van toezicht door jongerenwerkers. Ook is de gemeente bezig met het zoeken naar meerdere locaties waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten. Op het moment dat er ideeën zijn vanuit de ondernemer om op deze locatie iets voor jongeren te organiseren/ te creëren, dan is het zeker mogelijk om hierover in gesprek te gaan met de gemeente.
4.	Er wordt van de ondernemer gevraagd om een bijdrage te leveren aan openbare veiligheid. - Wanneer er schade ontstaat in hoeverre schiet de Gemeente hier economisch aan bij? - Is het toegestaan om medewerkers in de nachtelijke uren te laten verblijven in het paviljoen om de veiligheid te	- Er wordt van de ondernemer verwacht dat er een passende opstalverzekering wordt afgesloten en passende maatregelen worden getroffen zoals bijvoorbeeld het ophangen van beveiligingscamera's. Op het moment dat er schade ontstaat door calamiteiten die niet door de verzekering worden gedekt (denk hierbij aan brandstichting of schade door



Betreft Nota van Inlichtingen Horecavoorziening Baggelhuizerplas

21 september 2021

	Vraag	Antwoord
	<p>vergroten en de eigendommen te bewaken.</p> <ul style="list-style-type: none">- De aanleg en verlichting van een nieuwe openbare toegangsweg van de parkeerplaats naar het nieuwe paviljoen draagt in belangrijke mate bij aan het gevoel van sociale veiligheid met name in de avonduren. Zou gemeente Assen hier dan ook niet de financiering voor haar rekening moeten nemen?	<p>ongeregeldheden) treden de Gemeente en ondernemer op dat moment in overleg om dit op een zo goed mogelijke manier gezamenlijk op te lossen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Het is niet toegestaan om in het paviljoen te overnachten.- Er wordt geen nieuwe openbare toegangsweg aangelegd vanaf het parkeerterrein naar het paviljoen. Indien de ondernemer het wenselijk vindt dat het bestaande (wandel)pad tussen paviljoen en parkeerplaats wordt aangelicht, is gemeente Assen bereid om samen met de ondernemer en omwonenden te kijken naar de mogelijkheden van een natuurvriendelijke verlichting langs het pad. Bij de keuze van verlichting moet rekening gehouden worden met de impact op de natuur. De voorkeur gaat daarom uit naar verlichting die gekoppeld is aan de openingstijden van het paviljoen en die laag bij de grond geplaatst wordt. Deze natuurvriendelijke verlichting zal tevens niet uitstralen naar de omgeving. De verlichting komt in openbaar gebied. De uitvoering en kosten hiervan ligt bij de gemeente.
5.	In hoeverre is er ruimte om initiatieven op te zetten om de jeugd te betrekken?	Het is altijd mogelijk om hierover in gesprek te gaan met de gemeente om gezamenlijk na te denken over oplossingen/aanbod voor de jeugd. Ook de jongerenwerkers kunnen hier een bijdrage aan leveren. Deze activiteiten moeten wel passen binnen de horecabestemming van het paviljoen.
6.	Hoe ver mag de ondernemer gaan als het gaat om duurzame initiatieven? Mogen er bijvoorbeeld zonnepanelen worden geplaatst op de parkeergelegenheid? Of camperplaatsen aangelegd?	De gedachte is sympathiek. De mogelijkheden echter beperkt. Over de parkeerplaats lopen hoogspanningskabels. Hieronder zijn bouwwerken, zoals bijvoorbeeld carports met zonnepanelen, niet toegestaan.



Betreft Nota van Inlichtingen Horecavoorziening Baggelhuizerplas

21 september 2021

	Vraag	Antwoord
		Camperplaatsen zijn hier nu niet toegestaan. Aanpassing van de mogelijkheden wordt niet voorzien; mede met het oog op de nabijheid van camping Witterzomer en andere kleine, particuliere campings.
7.	Waar hangt de mogelijke verlenging na 25 jaar vanaf?	Allereerst hangt dit af van de ondernemer, of hij zelf een verlenging zou willen. Daarnaast hangt dit af van of en hoe de ondernemer zijn verplichtingen nakomt en hoe het horecapaviljoen draait en gewaardeerd wordt door de bezoekers van het gebied. Wanneer dit goed is, ligt een verlenging van de overeenkomst voor de hand. Een mogelijke verlenging vindt dus altijd in overleg plaats.
8.	In hoofdstuk 7, blz. 29 is het financiële gunningscriterium opgenomen. Hoe zit dit precies in elkaar?	Dit is van toepassing op de partijen die door gaan naar de gunningsfase. Er wordt hier gevraagd naar wat een partij bereid is om te betalen aan de Gemeente als canon (vergoeding) voor het opstalrecht. Hoe hoger de vergoeding, hoe meer punten dit oplevert. Het gaat hierbij om een vergoeding per jaar die wordt ingevuld.
9.	Wat is de exacte doelgroep en met wie moet er rekening gehouden worden?	Er zijn veel verschillende doelgroepen zoals o.a. opgenomen op blz. 7 en 9 van het aanbestedingsdocument en in de marktanalyse, die als los document is aangeleverd. Van de ondernemer wordt verwacht dat de verschillende doelgroepen worden bediend en dat hij inspeelt op de kansen die er zijn. Voorbeelden van kansen zijn de uitbreiding van de wijk Kloosterveen waar veel nieuwe woningen komen, de omwonenden in de omgeving en de nabijgelegen camping. Ook kan er samenwerking worden gezocht met partijen die actief zijn in het gebied.
10.	Zijn bruiloften en feesten toegestaan?	Het houden en organiseren van feesten is niet toegestaan. Wel is het mogelijk om bijvoorbeeld overdag/begin van de avond een



Betreft Nota van Inlichtingen Horecavoorziening Baggelhuizerplas

21 september 2021

	Vraag	Antwoord
		bruiloft te organiseren op de locatie, maar hierbij mag geen geluidsoverlast ontstaan en dienen de maximale openingstijden zoals opgenomen in het aanbestedingsdocument te worden aangehouden. Verder geldt hierbij de voorwaarde dat het paviljoen in het hoogseizoen wel altijd toegankelijk moet blijven voor het "gewone" publiek.
11.	Baggelhuizerplas is een seizoensgebonden locatie. Wat wordt er verwacht in de winter?	Er wordt verwacht dat de ondernemer hiervoor zelf met een oplossing en ideeën komt. Ook in de winter is er potentie en zijn er nog altijd mensen die bijvoorbeeld sporten, wandelen of hun hond uitlaten in het gebied. Hierbij komt een goede positionering, marketing en promotie kijken.
12.	Mag muziek worden afgespeeld op het terras?	Zolang het achtergrond muziek is en geen overlast met zich meebrengt is dit toegestaan. Het is niet de bedoeling dat er speakers worden geplaatst waar harde muziek uit wordt gedraaid. Hierover zijn eisen opgenomen in de horecaverunning. Binnen deze eisen mag geacteerd worden. Daarnaast mag er o.b.v. de incidentele festiviteitenregeling in de APV 8 keer per jaar afgeweken worden de geldende geluidsnormen. Voor de geldende regels wordt verwezen naar artikel 4.3 van de APV.
13.	Wordt er een afhaaloket verwacht bij het paviljoen?	Er wordt van de ondernemer verwacht dat er een mogelijkheid wordt geboden om eten en drinken af te halen en mee te nemen naar het strand, waarbij ook een low budget assortiment beschikbaar is. Het is aan de ondernemer hoe dit wordt ingevuld en georganiseerd.
14.	Mogen er producten (mountainbikes, strandbedjes etc.) worden verhuurd.	Het paviljoen krijgt de bestemming horeca en de verhuur van recreatieve voorzieningen valt hier niet onder. Als een ondernemer hier specifieke ideeën over heeft, dan zullen we dit verzoek t.z.t. apart beoordelen en kijken of hiervoor een vergunning afgegeven kan worden. Belangrijk hierbij is dat de verhuur



Betreft Nota van Inlichtingen Horecavoorziening Baggelhuizerplas

21 september 2021

	Vraag	Antwoord
		ondergeschikt is aan de horecafunctie en niet tot overlast leidt in het openbaar gebied/de omgeving. Indien de ondernemer hier ideeën over heeft dan kan dit worden aangegeven gunningscriterium 2 (Kwaliteit van het concept)
15.	<ul style="list-style-type: none">- Op welke manier wordt er ingeschreven als er een samenwerking is tussen meerdere partijen?- Wanneer in zo'n geval de horecapartij gedurende het realisatietraject failliet gaat, hoe wordt hier dan mee omgegaan?	<ul style="list-style-type: none">- Er wordt ingeschreven als één partij waarbij je gezamenlijk verantwoordelijk bent voor de aanbidding. Van welke partij dit uit gaat, wanneer er sprake is van een samenwerking tussen meerdere partijen, maakt niet uit. Wel moet het een totaal aanbidding zijn waarbij zowel het deel van de bouw als de horecaexploitatie duidelijk/inzichtelijk wordt. Zie ook paragraaf 6.2.2.- Wanneer gedurende het realisatietraject bijvoorbeeld de horecapartij failliet gaat, is het toegestaan dat er wordt gezocht naar een andere horecapartij mits het concept hetzelfde blijft zoals aangeboden.
16.	<p>In de Marktanalyse van HTC Advies wordt gesproken over een gunstige toeristische markt in het recreatiegebied, mede vanwege bezoekmotief "het bezoeken van meerdere jaarlijkse evenementen".</p> <ul style="list-style-type: none">- Hoe ziet het evenementenbeleid er voor dit recreatiegebied nu uit en wat zijn de ontwikkelingen daarin (nieuw beleid in de maak/gevolgen).- Klopt het dat er ruimte is voor 7/8 grote evenementen op jaarbasis?- Grote evenementen, zoals het 5-mei festival, kunnen door Gemeente Assen gegund worden aan externe partijen. Dit kan de horeca exploitatiemogelijkheden vanuit het nieuwe paviljoen sterk beperken of zelfs onmogelijk maken. Voor een gezonde jaarrond exploitatie van het paviljoen zijn evenementen van groot belang.	<ul style="list-style-type: none">- Het huidige evenementenbeleid geeft ruimte voor 5 geluid belastende evenementen per jaar in dit gebied. We zijn binnen de gemeente op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe kaders voor evenementen(vergunningen).- O.b.v. de incidentele festiviteitenregeling in de APV mag de exploitant van het horecapaviljoen 8 keer per jaar afwijken van de geldende geluidsnormen. Voor de geldende regels wordt verwezen naar artikel 4.3 van de APV.- De ondernemer krijgt de mogelijkheid om bij grote publiekevenementen in het gebied langere openingstijden te hanteren, die aansluiten bij de duur van het evenement. Op deze manier kan de ondernemer hiervan profiteren. Daarnaast wordt bij de vergunningverlening voor een evenement als voorwaarde gesteld dat het



Betreft Nota van Inlichtingen Horecavoorziening Baggelhuizerplas

21 september 2021

	Vraag	Antwoord
	<p>Hoe garandeert de Gemeente Assen dat bij gunning van evenementen aan externe partijen de belangen van de horeca exploitatie vanuit het paviljoen gediend worden.</p> <ul style="list-style-type: none">- En is het denkbaar dat de nieuwe exploitant op basis van een raamwerkvergunning van de Gemeente Assen de vergunning voor kleinschalige en middelgrote evenementen zelf of i.s.m. andere partners zou kunnen afgeven?	<p>paviljoen bereikbaar moet zijn/blijven. Daarnaast kan de ondernemer een samenwerking proberen aan te gaan met partijen die een evenement organiseren. Of samenwerking zoeken met de overige partijen in de omgeving en hierbij kansen aangrijpen voor het organiseren van passende evenementen, bijvoorbeeld door in te spelen op de programmering. In de ogen van de Gemeente zijn er dus voldoende mogelijkheden en kansen voor de ondernemer op het gebied van evenementen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Het is niet mogelijk dat de toekomstig exploitant op basis van een raamwerkvergunning van Gemeente Assen de vergunning voor kleinschalige en middelgrote evenementen zelf of i.s.m. andere partners afgeeft. Als gemeente geven we in ons beleid aan wat, hoe en wanneer evenementen mogen plaatsvinden. Alleen het openbaar bestuur kan vergunningen hiervoor afgeven. Wel kan een gemeente een vergunning afgeven voor meerdere activiteiten die niet belastend zijn voor de omgeving. Dan dient er wel te worden overlegd om welke activiteiten het kan gaan.
17.	<p>Bouwwerk; het gebouw heeft 1 bouwlaag met een maximale hoogte van 5 meter; afwijken om redenen mogelijk.</p> <ul style="list-style-type: none">- hoe groot is deze afwijking.- zijn er belemmeringen om ondergronds te bouwen en ruimtes te creëren t.b.v. de bedrijfsvoering (opslag/koeling/sanitair).	<ul style="list-style-type: none">- Het uitgangspunt is maximaal 5 meter en één bouwlaag. Het is mogelijk dat een ontwerp dermate bijzonder is dat een (ondergeschikt) onderdeel net hoger moet zijn, omdat de uitstraling/ verbijzondering/ constructie dat nodig heeft. Het ontwerp is leidend voor de mate van afwijking die is toegestaan.- Voor zover wij op dit moment weten zijn er geen belemmeringen om ondergronds te bouwen. In het kader van de



Betreft Nota van Inlichtingen Horecavoorziening Baggelhuizerplas

21 september 2021

	Vraag	Antwoord
		bestemmingsplanprocedure wordt er bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn op dit moment nog niet bekend, maar een belemmering in dit kader wordt niet verwacht. Als er ondergrondse ruimtes worden gecreëerd, dan moeten deze m2 opgeteld worden bij de m2 die op de begane grond gerealiseerd worden. Het gebouw mag maximaal 500 m2 groot zijn. Daarnaast dient de initiatiefnemer rekening te houden met het grondwater.
18.	Eisen aan de inschrijver - Graag een nadere toelichting op de 3 mogelijkheden van het indienen van een inschrijving; zelfstandig ondernemer/combinatie of hoofd- en onderaannemers. Specifiek voor de situatie waarin een zelfstandig ondernemer een externe partij heeft voor ontwerp/bouw/financiering van het bouwwerk.	Zie het antwoord op vraag 15.
19.	De parkeervoorziening wordt niet vernieuwd of aangepast. Wat is de capaciteit van de aanwezige parkeervoorziening en is deze afdoende gebleken door het jaar heen?	De huidige parkeervoorziening bestaat uit één verhard en ingericht parkeerterrein met ca 70 pp, en drie onverharde delen. De onverharde delen zijn niet ingericht, maar zijn qua omvang net iets kleiner dan het verharde deel. In totaal is er ruimte voor ca 200 – 240 auto's. Over het algemeen is deze parkeervoorziening ruim voldoende. Op de piekmomenten (met name op mooie zomerse dagen in het weekend) parkeren bezoekers ook langs de toegangsweg Baggelhuizen (als overloopfunctie).
20.	Wat is de verwachte datum van gewijzigd bestemmingsplan?	Wij verwachten het ontwerp bestemmingsplan eind dit jaar/begin volgend jaar ter inzage te leggen. De besluitvorming over het definitieve bestemmingsplan wordt in maart/april 2022 voorzien.
21.	Is er al duidelijkheid over opschuiven volleybalvelden?	Nog niet, we zijn dit momenteel nog aan het onderzoeken.



Betreft Nota van Inlichtingen Horecavoorziening Baggelhuizerplas

21 september 2021

	Vraag	Antwoord
22.	Datum in 3.7 wijkt af van datum in de planning. Wat moeten we aanhouden?	De datum zoals opgenomen in de planning is de juiste datum (9 december 2021, 12:00 uur).
23.	M.b.t. ervaring (p27). Gaat dit over ervaring met horeca of ervaring met het realiseren van een horeca-/strandpaviljoen?	Dit gaat over de ervaring met beide onderdelen, zie ook tabelbeoordeling subcriterium 2 op pagina 26.
24.	In onderhoud (5.4.3.) wordt gesteld dat er € 5.000,- gefactureerd kan worden (€ 2.500,- voor beheer en onderhoud en € 2.500,- voor schoonmaak) Facturatie (5.5.3.) stelt dat er 2.500,- kan worden gefactureerd	Bij 5.5.3 staat: Jaarlijks mag de Inschrijver 2 facturen à € 2.500 exclusief BTW (zie paragraaf 5.3.3) sturen aan de gemeente voor het beheer, onderhoud en schoonmaak van de openbare toiletten. Dit komt overeen met wat er in 5.4.3 staat.
25.	Is de vergoeding van € 7.000,- incl. of excl. BTW?	Deze vergoeding is inclusief BTW.
26.	Het maken van een goed plan en een passende stichtingsbegroting, is een behoorlijke klus en vergt ervaring in het realiseren van horecapanden Onzes inziens moet er daarom een ontwikkelaar het plan realiseren, waarna de horecaondernemer het kan huren of overnemen. Kunnen wij als ontwikkelende bouwer inschrijven, waarbij wij aangeven dat wij voor een aantal disciplines gebruik maken van derden, namelijk architect voor het ontwerp en horecaondernemer voor de horecaexploitatie?	Ja, het is mogelijk om als bouwende investeerder in te schrijven. Zie antwoord op vraag 15.
27.	Nadere informatie over de communicatie	Vanaf heden verloopt de communicatie via m.hintzen@htcadvies.nl . Alle vragen met betrekking tot de aanbesteding en de inschrijvingen kunnen naast TenderNed naar dit mailadres gestuurd worden.
28.	Herziene versie aanbestedingsdocument	Op TenderNed is een herziene versie van het aanbestedingsdocument Baggelhuizerplas bij Nvl geplaatst. Alle wijzigingen zijn hierin met rode tekst aangegeven.
29.	Mogelijkheden om met andere partijen in contact te treden.	Onderstaand zijn de namen weergegeven van de partijen die aan hebben gegeven geen



Betreft Nota van Inlichtingen Horecavoorziening Baggelhuizerplas

21 september 2021

	Vraag	Antwoord
		<p>probleem te hebben dat de naam (van de organisatie) wordt genoemd. Indien inschrijver contact wenst te leggen met een van deze partijen dan kunt u dit doen door een email te sturen aan m.hintzen@htcadvies.nl HTC Advies zorgt ervoor dat het contact wordt gelegd.</p> <ul style="list-style-type: none">- Studio Rap- Asser Beach Club (Beachvolleybal)- Demi Gelati Blauwe Stad en Assen (ondernemer)- Alexander Mooijekind- KHV Architecten- Evertsen Bouw- Grietmanswijk BV/ Stichting Phusis- Sunrise Stables
30.	Presentaties informatiebijeenkomsten	De presentaties van de beide informatiebijeenkomsten zijn bijgevoegd bij deze nota van inlichtingen.